

PIATRA NEAMȚ, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

PROIECT

S.C. 3C PROIECT S.R.L.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	- EXTINDERE PARTER SPAȚIU COMERCIAL
Beneficiar	- S.C. MINOS s.r.l. Piatra Neamț
Amplasament	- B-dul Traian nr. 2, bl. S1, parter, P. Neamț
Proiectant	- 3C PROIECT s.r.l. P. Neamț
Nr. Proiect/faza	- 533-07A/2014 – faza P.U.D.
Data	- aprilie 2014

1.2. Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului, se propune extinderea pe parter a spațiului comercial existent. Terenul necesar extinderii este proprietatea municipiului și urmează a fi concesionat. Extinderea va cuprinde spații pentru acces/asteptare.

Zona de studiu cuprinde imobile destinate locuințelor și pentru comerț-servicii și este situată în intravilanul municipiului Piatra Neamț.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform certificatului de urbanism nr. 153 din 27.03.2014 imobilul se afla situat în UTR nr. 22, subzona exclusiv rezidențială cu funcțiunea dominantă locuirea-locuințe colective cu regim de înălțime P+3^E-P+10^E și funcțiuni complementare instituții și servicii publice, accese pietonale și carosabile, parcaje.

Prin P.U.G.-ul întocmit anterior, se stabilesc direcțiile de dezvoltare în condițiile respectării dreptului de proprietate și al interesului public.

Zona a fost studiată anterior la nivel de P.U.Z. (aprobat prin H.C.L. nr. 476/2010) pentru extinderea spațiului comercial adiacent, proprietatea Buhaceanu Mihaela.

Acest cadru necesită intervenții care privesc:

- intretinerea și modernizarea fondului construit existent;
- completarea și diversificarea spațiilor pentru servicii;
- reorganizarea locală a cailor de comunicație;

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Potrivit studiului geotehnic al zonei se stabilește adâncimea optimă de fundare de - 1,10 m cât și zona E de intensitate seismică.

Cunoașterea traseelor și dimensiunilor rețelelor edilitare au fost obținute odată cu avizele și acordurile instituțiilor (regiilor) în sfera cărora se află în exploatare.

Situarea amplasamentului în intravilan și încadrarea în zonă sunt prezentate în planșa A01 (încadrare în localitate).

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul ce face obiectul acestei documentații este situat în intravilanul mun. Piatra Neamț, având următoarele vecinătăți:

- **NORD** - str. B-dul Traian
- **SUD** - bl. S2
- **EST** - spațiu comercial (farmacia ROPHARMA)
- **VEST** - spațiu comercial (BRD)

Zona în studiu este definită ca densitate a construcțiilor, singurele intervenții (de mica amploare) sunt extinderi sau etajări (mansardari) ale cladirilor existente.

3.1. Regimul juridic

Regimul juridic este prezentat în planșa A4, unde se relevă apartenența proprietăților de teren afectate de amplasament.

Acest imobil alcătuit din spațiu comercial în suprafață construită de 57.77mp și terenul în indiviziune în suprafață de 8.20mp este proprietatea S.C. MINOS s.r.l. Piatra Neamț conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 697/2004, act anexat în copie la prezenta documentație.

Prin documentatia de fata se va schimba categoria de folosinta a terenului necesar extinderii (trotuar public) cu suprafata de circa 9,00mp in curti-construcții.

3.2. Analiza geotehnică

În scopul determinării stratificației terenului și stabilirii nivelului apei subterane a fost executat un studiu geotehnic.

Structura geologică:

- 0,00-1,20 m = umplutura (pietris cu nisip, argila și resturi de materiale de construcții);
- 1,20-3,30 m = depozite de terasă (pietris cu nisip prafos galben-cafeniu și bolovanis);
- 3,30-5,60 m = depozite de terasă (pietris cu nisip galben-cafeniu și bolovanis);
- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimi mai mari de 4,00 m de la CTN;
- $p_{conv} = 250$ kPa.

Din punct de vedere seismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul considerat se încadrează conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antisismică a

construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale” – indicativ P100-1 / 2006, astfel :

- - zona seismică de calcul: **E**
- - accelerația de proiectare a terenului este **ag = 0,2g**
- - perioada de colț **T_c = 0,7 sec.**

3.3. Analiza fondului construit

- fondul construit din zona studiată (locuințe colective cu regim de înălțime P+6^E și P+4^E) este foarte eterogen, atât în ceea ce privește structura clădirilor cât și starea lor actuală. Construcțiile existente necesită operații de întreținere și reparații și sunt parțial reabilitate din punct de vedere termic.
- Regimul de înălțime predominant în zona studiată este P+4 (locuințe colective) cu un accent înalt (blocul S1 cu regim de înălțime P+6^E - P+7^E).
- se va consulta planșa A1.

3.4. Căi de comunicație

Circulația rutieră

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe b-dul Traian, strada de gradul II, cu patru benzi de circulație și îmbrăcăminte asfaltică, parțial modernizată, artera importantă de intrare dinspre municipiul Bacău ce face legătura cu Piața M. Kogălniceanu. Zona carosabilă și pietonală este recent modernizată și amenajată din punct de vedere al traseului și spațiilor de parcare.

Distribuția circulației auto în zonă se face prin strazi în majoritate cu sens unic, modernizate recent, rezolvându-se în acest fel și spațiile pentru locurile de parcare.

Circulația pietonală

În prezent se face pe trotuarele strazilor mai sus menționate.
Accesul la extinderea proiectată se va face direct din trotuar.

3.5. Echiparea edilitară

Spatiul comercial existent este racordat la toate rețelele existente în zonă.

3.5.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face din rețeaua municipiului prin racordul existent (Dn 100mm).

3.5.2. Canalizarea

În municipiul Piatra Neamț, canalizarea se face în sistem divizor. În zonă există canalizare menajeră și pluvială în care este branșat și spațiul comercial existent.

3.5.3. Alimentarea cu agent termic

Agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere este obținut cu ajutorul unei centrale termice proprii alimentată cu gaz metan.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică este realizată din liniile electrice subterane de 0,4 kV ce nu vor fi afectate de investiția propusă.

3.5.5. Telecomunicații

În zonă există canalizație telefonică distribuția fiind realizată aerian. Liniile telefonice nu vor fi afectate de investiția propusă.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU PARCELA STUDIATA

4.1. Elemente de temă

Beneficiarul dorește extinderea pe parter a spațiului comercial existent.

Indicatori:

S teren CPI	-	8,20 mp
Sc existentă sp. com.	-	57,77 mp
Su existentă sp. com.	-	50,61 mp
Sc extindere parter	-	9,00 mp
Sc TOTALĂ	-	66,77 mp
S teren pt. concesionat	-	9,00 mp

4.2. Descrierea construcției

Proiectarea s-a făcut conform cerințelor beneficiarului, cu respectarea cadrului legislativ.

Spațiul comercial existent este situat la parterul comercial al blocului S1 și este alcătuit din următoarele spații:

PARTER

spatiu asteptare
doua birouri
grup sanitar
hol

Blocul S1 (la parterul caruia este amplasat spațiul comercial) este executat din următoarele materiale:

- **fundații** - beton
- **structura** - cadre și diafragme b.a.
- **închideri** - panouri prefabricate
- **planșee** - b.a.

Față de datele inițiale, beneficiarul dorește extinderea spațiului comercial pe parter, accesul făcându-se direct din exterior din trotuarul existent.

Prin extinderea proiectată se va mari spațiul de primire/asteptare existent.

Personalul angajat (4 persoane) folosește grupul sanitar aflat în construcția existentă.

Extinderea propusă va fi executată din următoarele materiale:

- **fundații** - beton
- **pereți** - tamplărie PVC
- **structura** - profile metalice
- **invelitoare** - tablă tip țiglă

Infrastructura este formată din blocuri de fundare și cuzineți din beton armat sub stalpi, legați cu grinzi de fundare.

Suprastructura de rezistență va fi realizată din stâlpi și grinzi din profile metalice peste care se va turna o placă din b.a.. Peste placa din beton se va executa prelungirea sarpantei și invelitorii existente. Invelitoarea actuală (realizată din țigla și în mare parte degradată) se va înlocui cu una din tablă tip țiglă, culoare maro.

Inchiderile exterioare se vor realiza cu tamplarie din PVC/aluminiu cu geam termoizolant. Precizăm că nu se vor executa alte compartimentari interioare față de cele existente.

De menționat că prin lucrările propuse nu va fi afectată rezistența și stabilitatea blocului în ansamblu și nici instalațiile comune ale blocului, spațiul comercial fiind expertizat de ing. Gafta Dan, care în raportul său precizează condițiile în care se pot executa intervențiile proiectate.

Finisaje interioare

1. Spațiu primire/asteptare

- pardoseala este proiectată din gresie ceramică;
- la pereți/tavane sunt prevăzute tencuieli driscuite fin, glet de ipsos și zugrăveli cu vopsea lavabilă;
- pentru extindere tavan suspendat gipscarton/casetat cu lampi încastrate.

La exterior, construcția se va finisa cu tencuieli decorative și plăcaje din ETALBOND.

4.3. Organizarea circulației

Drumuri

Față de datele situației existente, circulațiile carosabile necesită numai operații de întreținere și reparații.

Sistematizarea verticală

Configurația terenului relativ plat nu pune probleme deosebite de sistematizare verticală. S-au asigurat pantele necesare evacuării apelor de suprafață pentru zona investiției proiectate.

4.4. Regimul juridic și circulația terenurilor

Terenul necesar extinderii în suprafață de circa 9,0 mp aparține domeniului public al municipiului (trotuar public) și urmează a fi concesionat beneficiarului.

Prin documentația de față se va schimba categoria de folosință a terenului destinat extinderii în curți-construcții.

4.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare pentru obiectivul propus care se încadrează în prevederile zonei.

4.6. Plantații

Spațiile verzi vor completa extinderea propusă. Se va sădi gazon, material floricol și arbuști ornamentali.

4.7. Echiparea edilitară

Obiectivul proiectat va fi racordat la toate rețelele existente în zonă.

Alimentarea cu apă

Spațiul existent este racordat la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului.

Canalizarea menajeră

Apele uzate vor fi preluate în exterior de racorduri de canalizare care le descărcă în rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură

Agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere este obținut cu ajutorul unei centrale termice proprii alimentată cu gaz metan.

Alimentarea cu energie electrică

Extinderea va fi racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă.

5. CONCLUZII

Propunerile formulate in prezentul P.U.D. se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt si corespunde cu politica de dezvoltare urbana a municipalitatii.

Obiectivul propus va duce la completarea și modernizarea fondului construit existent, în concordanță cu politica urbanistică impusă de dezvoltarea fireasca a municipiului.

Întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU